

# Atskaite par nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Sūnu ielā 4, Baltezerā, Garkalnes pagastā, Ropažu  
novadā,**



novērtēšanu

Novērtējuma datums: 2024.gada 27.jūnijs

Rīgā, 2024.gada 03.jūlijā

Par nekustamā īpašuma - zemes gabala,  
**Sūnu ielā 4, Baltezerā, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā,**  
novērtēšanu,

Ropažu novada pašvaldībai.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala, **Sūnu ielā 4, Baltezerā, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā**, ar kadastra Nr. 8060 003 0385, kas ir reģistrēts Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000 0011 7906, novērtēšanu.

Vērtējuma atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasts zemes gabals ar kopējo platību **2162 m<sup>2</sup>**.

Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Šis vērtējums ir sagatavots **iesniegšanai Ropažu novada pašvaldībā**. Novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai īpašuma atsavināšanai**.

Atskaite sagatavota balstoties uz Latvijas standartu “Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Vērtējuma atskaitē tika izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala, **Sūnu ielā 4, Baltezerā, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā**, ar kadastra Nr. 8060 003 0385, kas ir reģistrēts Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000 0011 7906, **2024.gada 27.jūnijā\*** aprēķinātā:

*\*nekustamā īpašuma apskates datums.*

- *tirgus vērtība* ir **EUR 133 200** (viens simts trīsdesmit trīs tūkstoši divi simti euro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo objektu un objektam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti vērtēšanas kopsavilkuma slēdzienā.

Vērtējums satur slēdzienu par īpašuma tiesībām uz vērtējamo objektu un tā tirgus vērtību, kā arī īsu nekustamā īpašuma aprakstu, tā novietojuma atzīmi kartē un fotoattēlus. Pielikumos datorizdrukas un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta kopija.

Ar cieņu,  
SIA „Maks V vērtēšana”  
Valdes loceklis

V. Belomains

Nekustamā īpašuma vērtētāja  
LĪVA Sertifikāts Nr.122  
Pateicamies par sadarbību, tālr. 67818686

L. Kazlauskas

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR  
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## SATURA RĀDĪTĀJS

<b>1. GALVENĀ INFORMĀCIJA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS .....</b>	<b>5</b>
2.1. ATRAŠANĀS VIETA.....	5
2.2. ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	5
2.3. KĀDASTRA KARTES.....	7
2.4. FOTOATTĒLI .....	8
2.5. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....	9
2.6. PIEBRAUCAMO CEĻU KARTE .....	10
2.7. TOPOGRĀFISKAIS PLĀNS .....	12
2.8. TERITORIJAS PLĀNOJUMS.....	12
<b>3. FAKTORI, KURI IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU .....</b>	<b>14</b>
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	14
3.2. TIRGUS ANALĪZE .....	14
3.3. FAKTORI, KURI IETEKMĒ OBJEKTA VĒRTĪBU .....	17
<b>4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....</b>	<b>18</b>
<b>5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>	<b>19</b>
5.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....	19
5.2. OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS, IZMANTOJOT TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	19
5.3. SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĪSS APRAKSTS .....	20
5.4. APRĒĶINU TABULA.....	23
<b>6. SLĒDZIENS .....</b>	<b>24</b>
<b>7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....</b>	<b>25</b>
<b>8. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>	<b>26</b>
<b>9. IESNIEGTIE DOKUMENTI UN PIELIKUMI.....</b>	<b>27</b>

### PIELIKUMI

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts
- Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem
- Informatīva izziņa par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem
- Profesionālās kvalifikācijas apliecinājošs dokuments

## 1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

ADRESE/ATRAŠANĀS VIETA	Sūnu iela 4, Baltezers, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV-2164
KADASTRA NR.	8060 003 0385
KADASTRA APZĪMĒJUMS	8060 003 0385
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA SASTĀVS	Zemes gabals ar kopējo platību 2162 m <sup>2</sup> .
ĪPAŠUMTIESĪBAS	Īpašnieks: Garkalnes novada dome, nodokļu maksātāja kods 90000024313. Pamats: 2008.gada 12. decembra vienošanās par zemesgabalu maiņu. <b>VZD reģistrēts īpašnieks: Ropažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000067986.</b>
PLĀNOTAIS (ATĻAUTAIS) IZMANTOŠANAS VEIDS	<ul style="list-style-type: none"><li>Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1), platība: 1457 m<sup>2</sup>, attiecība pret zemes vienību: 67.5%</li><li>Dabas un apstādījumu teritorija (DA), platība: 703 m<sup>2</sup>, attiecība pret zemes vienību: 32.5%</li><li>Ainaviski vērtīga teritorija (TIN5), platība: 2158 m<sup>2</sup>, attiecība pret zemes vienību: 99.9%</li></ul>
REĢISTRĒTAIS LR VZD LIETOŠANAS MĒRKIS	Individuālo dzīvojamo māju apbūve.
ESOŠAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	Brīvs no apbūves zemes gabals.
LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	Zemes gabals, kas piemērots perspektīvai apbūvei.
VĒRTĒJUMA PASŪTĪTĀJS	Ropažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000067986.
VĒRTĒJUMA MĒRKIS	Vērtējamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai īpašuma atsavināšanai.
ATZĪMES UN AIZLIEGUMI	Nav ierakstu
LIETU TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI	Zemesgrāmatas nodaļā un VZD ir reģistrēti vienāda rakstura lietu tiesību apgrūtinājumi: - Lielā Baltezera 300 m aizsargjosla - 0.2162 ha - aizsargjosla gar Sūnu ielu - būvlaide 6 m - 0.0472 ha - centrālo elektrisko tīklu 20 kV gaisvadu līnijas 5 m aizsargjosla - 0.0232 ha - centrālo elektrisko tīklu 0,4 kV gaisvadu līnijas 5 m aizsargjosla - 0.0089 ha - centrālo elektrisko tīklu 0,4 kV gaisvadu līnijas 5 m aizsargjosla - 0.0096 ha <i>Minētie apgrūtinājumi vērtējami kā vērtību maz ietekmējošs faktors.</i>
<b>VĒRTĪBA</b>	
TIRGUS VĒRTĪBA*:	<b>EUR 133 200</b> (viens simts trīsdesmit trīs tūkstoši divi simti euro).
ĪPAŠUMA APSKATE UN NOVĒRTĒŠANA TIKA VEIKTA	2024.gada 27.jūnijs.
PIEZĪME	<ul style="list-style-type: none"><li>Jebkuru novērtējuma atskaitē norādīto novērtētā nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošo rādītāju izmaiņu gadījumā, noteiktā vērtība var būt neatbilstoša.</li></ul>

*Tirgus vērtība\** ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespēšanas.

\* Definīcijas no "Īpašumu vērtēšanas", LVS 401:2013. p.2.1.11.

## 2. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

### 2.1. ATRAŠANĀS VIETA

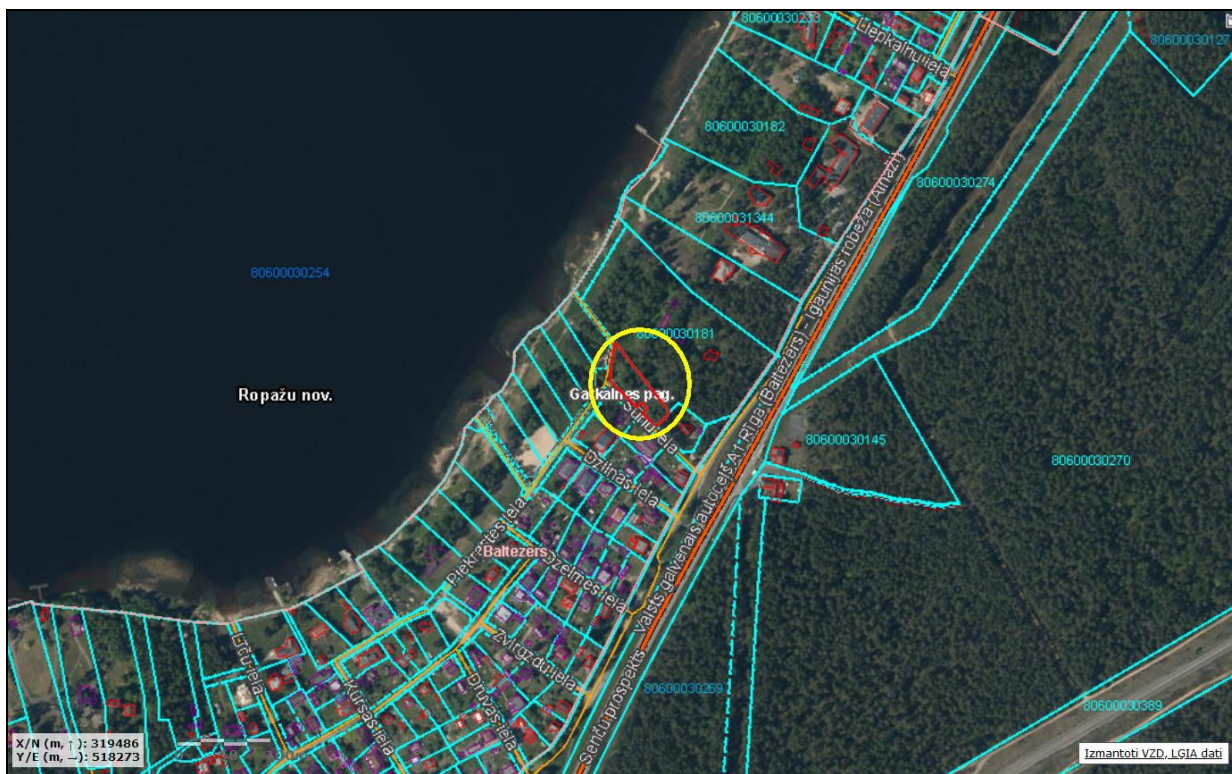
<p><b>NOVIETOJUMS:</b></p>	<p>Vērtējamais Objekts atrodas Ropažu novada Garkalnes pagasta, apdzīvotā vietā – Baltezers, starp Lielo Baltezeru un autoceļu A1, 4,0 km no pagasta pārvaldes un 17 km no Rīgas centra.</p>
<p><b>PIEKĻŪŠANAS IESPĒJAS, PLŪSMAS INTENSITĀTE, SABIEDRISKĀ TRANSPORTA PIEEJAMĪBA:</b></p>	<p>Sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas apmēram 150 m attālumā uz autoceļa A1 (starpilsētu autobusa pieturvietā). Brauciens līdz Rīgas centram ilgst apmēram pusstundu ar vieglo automašīnu, atkarība no satiksmes blīvuma. Pie īpašuma var piebraukt pa Sūnu ielu, kas ir apgaismota un klāta ar asfaltēta segumu, ar zemu transporta un gājēju kustības intensitāti.</p>
<p><b>APKĀRTĒJĀ APBŪVE:</b></p>	<p>Rajons, kur atrodas novērtējamais Objekts, ir apbūvēts. Apkārtējo apbūvi galvenokārt veido individuālās dzīvojamās mājas, netālu atrodas viesnīca “Baltvilla”, rehabilitācijas centrs “Baltezers” un Pirmsskolas izglītības iestāde. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā labs.</p>
<p><b>APKĀRTNE, INFRASTRUKTŪRA:</b></p>	<p>Rajonā, kur atrodas vērtējamais Objekts, ir vāji attīstīta vietējā sociālā infrastruktūra, tuvākais pārtikas veikals atrodas ~ 500 m attālumā no Vērtējama Objekta, tanī pašā laikā šā rajona iedzīvotāju lielākajai daļai ir savs personīgais autotransports un Rīgas pilsētas mikrorajons Jugla ar augsti attīstītu sociālo infrastruktūru atrodas tikai dažu minūšu brauciena attālumā.</p>

### 2.2. ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





### 2.3. KADASTRA KARTES



## 2.4. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš / Sūnu iela



Piebraucamais ceļš / Sūnu iela



Skats uz Vērtējamo īpašumu



Skats uz Vērtējamo īpašumu



Skats uz Vērtējamo īpašumu



Skats uz Vērtējamo īpašumu





Skats uz Vērtējamo īpašumu



Skats uz Vērtējamo īpašumu



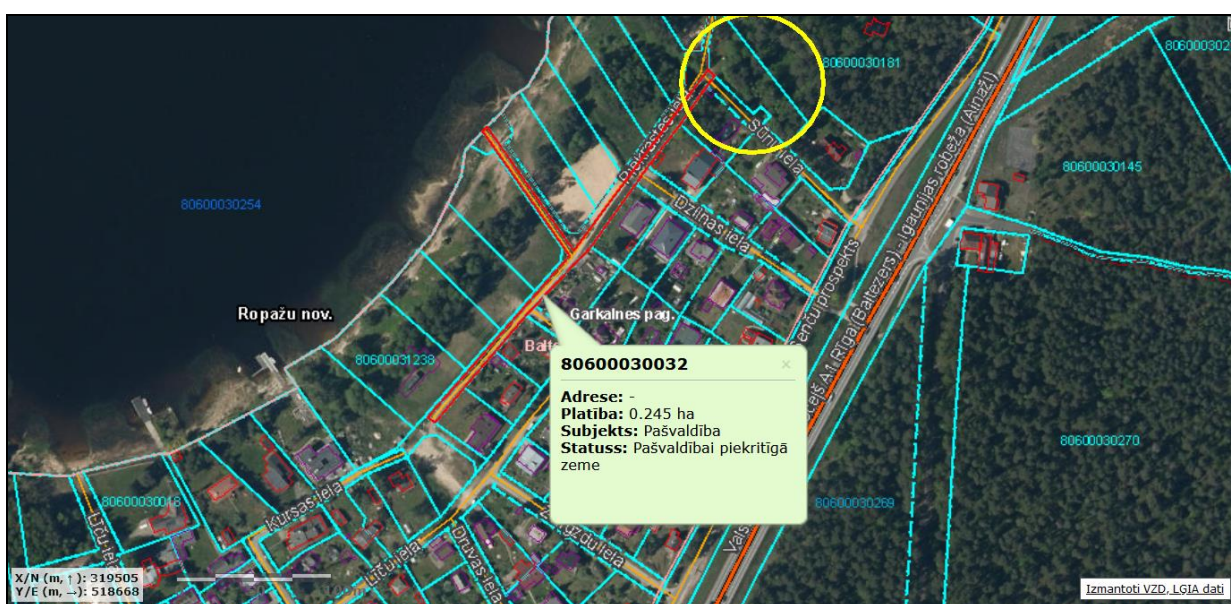
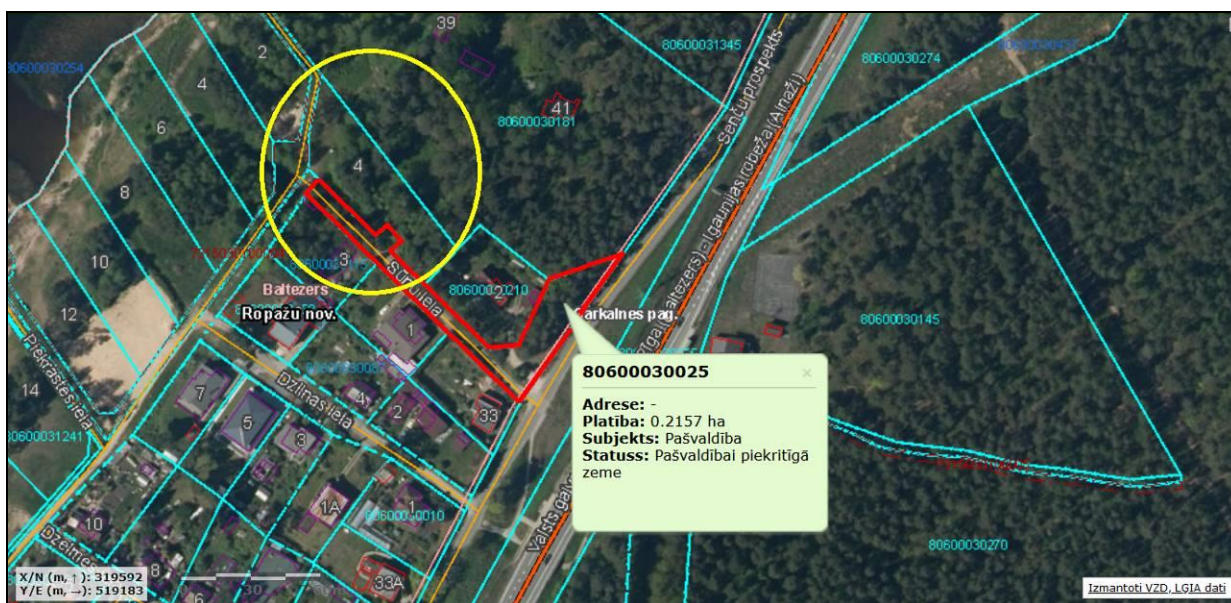
## 2.5. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

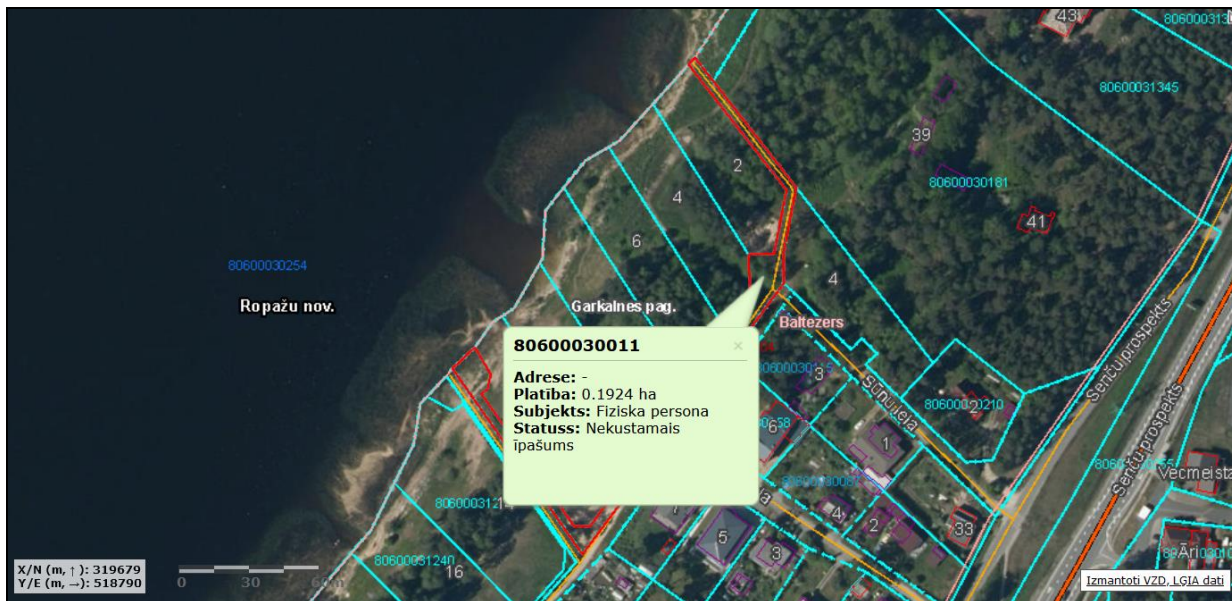
Platība	2162 m <sup>2</sup>
Kadastra Nr.	8060 003 0385
Kadastra apzīmējums	8060 003 0385
Perimetra kontūras (forma)	Neregulāra forma
Reljefs	Reljefs ir ar pazeminājumu ezera virzienā
Gruntsūdeņi	Paaugstināts mitruma līmenis netiek konstatēts.
Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):	<p>Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartēs informācijas par applūdumiem teritorijā netiek fiksēta.</p>  <p>Bet portāla geolattvija.lv sadaļā Teritorijas izmantošana fiksētā <u>Applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija</u></p> 
Nožogojums	Nav.
Nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām	<p>Apskates datumā inženierkomunikāciju pieslēguma vietas netika konstatētas.</p> <p>No inženiertehniskiem tīkliem pastāv iespēja pieslēgties visiem centralizētiem tīkliem, kurus nepieciešams pievilkt vērtējamam Objektam noteiktajā kārtībā no blakus esošiem tīkliem, kas atrodas gar ielu (tieši pie vērtējamā objekta).</p>
Piebraucamais ceļš	Asfalta segums
Piebraukšanas iespējas	Piebraukšana ir iespējama pa pašvaldībai piederošiem ceļiem.
Plānotais (atļautais) izmantošanas veids	<ul style="list-style-type: none"> <li>Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1), platība: 1457 m<sup>2</sup>, attiecība pret zemes vienību: 67.5%</li> <li>Dabas un apstādījumu teritorija (DA), platība: 703 m<sup>2</sup>, attiecība pret zemes vienību: 32.5%</li> <li>Ainaviski vērtīga teritorija (TIN5), platība: 2158 m<sup>2</sup>, attiecība pret zemes vienību: 99.9%</li> </ul>
Izmantošanas veids (VZD)	Individuālo dzīvojamo māju apbūve.
Labiekārtošana	Bez speciāla labiekārtojuma.
Apbūve	Nav.
Apaugums	Koki un krūmāji.

Robežas	Robežojas ar piebraucamo ceļu un blakus esošajiem īpašumiem.
Apgrūtinājumi (LR VZD)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ūdenstilpes aizsargjoslas teritorija - 0.2162 ha</li> <li>- aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide - 0.0472 ha</li> <li>- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 0.0232 ha</li> <li>- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 0.0089 ha</li> <li>- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 0.0096 ha</li> </ul> <p><i>Minētie apgrūtinājumi vērtējami kā vērtību maz ietekmējošs faktors.</i></p>

Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota balstoties uz tā faktisko stāvokli 2024. gada 27.jūnijā. Nekustamo īpašumu apmeklēja nekustamo īpašumu vērtētāja Liudmila Kazlauskas.

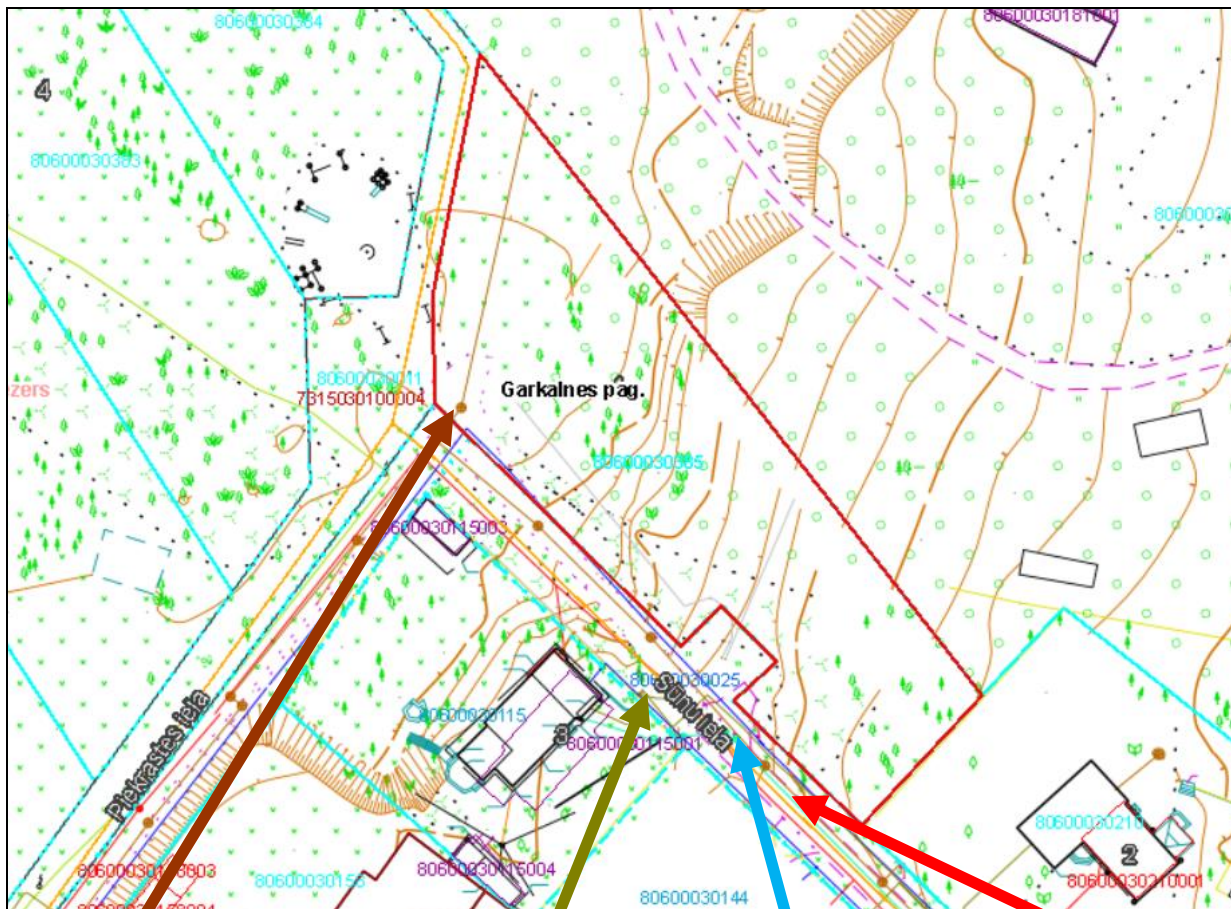
## 2.6. PIEBRAUCAMO CEĻU KARTE





Zemes vienības				
Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamas daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamai daļai (EUR)	Adrese	
<b>Z</b> 80600030011	1/1	148	-	<a href="#">skatīt dokumentus</a> <a href="#">skatīt telpiskos datus</a> <a href="#">kadastrālās vērtības aprēķins</a> <a href="#">fiziski saistītie objekti</a>
				<a href="#">sagatavot izdrukā</a>
Kadastrālā vērtība (EUR):		148		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2024		
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.1924		
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha		
Statuss:		nekustamais īpašums		
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums balēs:		20		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		481 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		
+ <b>Īpašums</b>				
+ Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem				
+ <b>Lietošanas mērķi</b>				
- <b>Aprītinājumi</b>				
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība
1	-	110202	ūdenstīpes aizsargjoslas teritorija	0.1924
2	-	7311050300	tauvās joslas teritorija gar ezeru	0.0171
3	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0060
4	-	7315030100	ceļa servītūta teritorija	0.1924
4 ieraksti.				

## 2.7. TOPOGRĀFISKAIS PLĀNS



Kanalizācijas tīkls

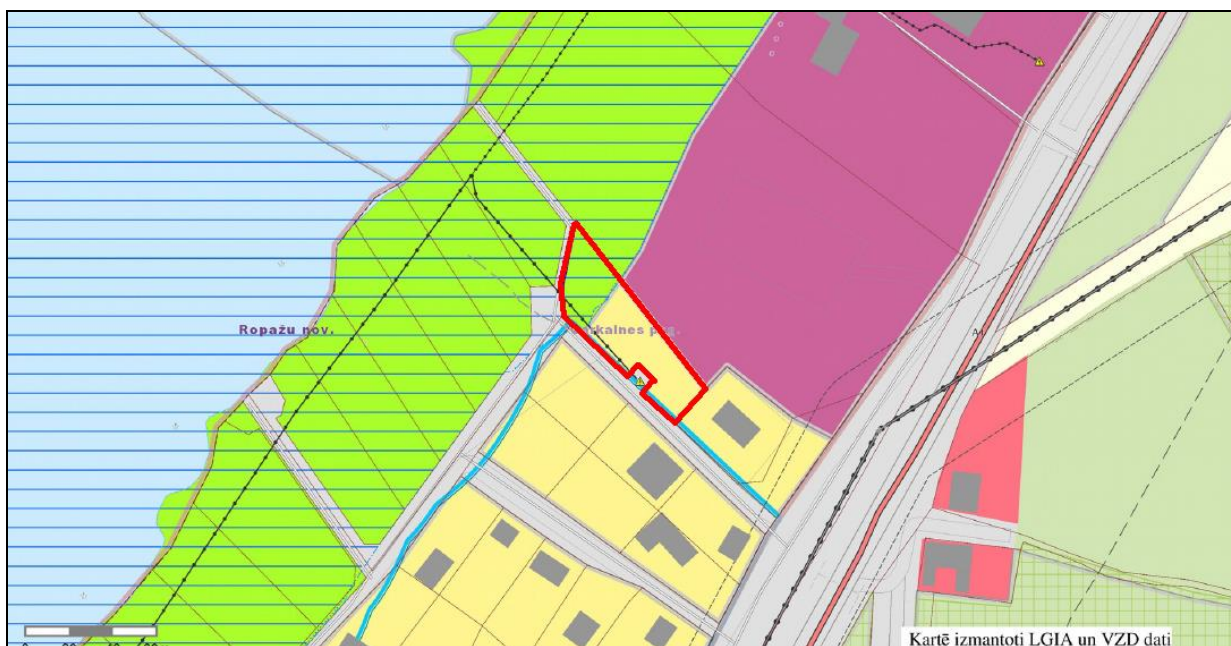
Elektrības vads

Ūdensvads

Gāzes vads

[www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)

## 2.8. TERITORIJAS PLĀNOJUMS



- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1), platība: 1457 m<sup>2</sup>, attiecība pret zemes vienību: 67.5%
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA), platība: 703 m<sup>2</sup>, attiecība pret zemes vienību: 32.5%
- Ainaviski vērtīga teritorija (TIN5), platība: 2158 m<sup>2</sup>, attiecība pret zemes vienību: 99.9%

Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1) atļauts izvietot: savrupmāju, dvīņu māju, nepieciešamās saimniecības ēkas un palīgbūves, ierīkot labiekārtotu publisko ārtelpu – sporta, rotaļu laukumus, apstādījumus, skvērus u.tml. Kā papildizmantošanu var paredzēt: pirmsskolas aprūpes un izglītības iestādi, pašvaldības iestādi, sporta zāli, tenisa kortus, aptieku, veterinārmedicīniskās prakses iestādi, viesu māju, viesnīcu, veikalu, kafejnīcu vai sadzīves pakalpojumu objektu (izņemot DUS, autoservisi u.tml., kas rada troksni, vibrāciju, smakas) ar tirdzniecības platību līdz 150 m<sup>2</sup>. Dzīvojamā mājā vai palīgēkā atļauts iekārtot telpas individuālajam darbam. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība – 1200 m<sup>2</sup>, dvīņu mājām – 600 m<sup>2</sup>. Maksimālais apbūves blīvums - 30%. Aprēķinot apbūves blīvumu, tajā neieskaita sezonas rakstura būves. Maksimālais stāvu skaits - 3 stāvi. Maksimālais apbūves augstums - 12 m. Saimniecības ēku un palīgēku maksimālais augstums – 6,5m (viens stāvs un mansards). Uz vienas zemes vienības var izvietot vienu dzīvojamo māju ar palīgēkām. Zemes vienības minimālā ielas fronte -15 m. Būvlaide - jāievēro iedibinātā būvlaide, ja tādas nav, tad atbilstoši ielas kategorijai, bet ne mazāka par 3m.

Dabas un apstādījumu teritorijas (DA) galvenais izmantošanas veids ir rekreācija, sports, tūrisms, brīvā laika vai kvalitatīvas dabas un kultūrvides nodrošināšana, ietverot ar atbilstošo funkciju saistītās ēkas un būves. Dabas un apstādījumu teritorijā atļauts izvietot un ierīkot: brīvdabas estrādi, paviljonu, skatu torni, mežparku, parku, skvēru, apstādījumus, labiekārtotu pludmali, tūrisma un dabas takas, velotrasī, slēpošanas trasī. Dabas un apstādījumu teritorijās var izvietot publiskās funkcijas nodrošināšanai nepieciešamos infrastruktūras objektus un būves, kā arī ierīkot tūrisma un rekreācijas objektiem nepieciešamās transporta līdzekļu stāvvietas un teritorijas labiekārtojumu, veikt meliorācijas sistēmu izbūvi. Dabas un apstādījumu teritorijās zemes vienības minimālo platību, pieļaujamo apbūves blīvumu, brīvo zaļo teritoriju, ēku vai būvju augstumu nosaka pašvaldība katrā konkrētā gadījumā, vadoties pēc plānotā objekta un teritorijas specifikas.

Teritorijas noteiktas gar valsts autoceļiem A1, A2 (posmam), A4 un apkārt Lielajam Baltezeram un Langstiņu ezeram. Plānojot saimniecisko darbību un apbūvi ainaviski vērtīgajās teritorijās gar valsts autoceļiem, izstrādājams ainavu dizaina plāns, kurā jāparedz pasākumi raksturīgās meža ainavas, dabisko biotopu, saudzes kvartālu, mikroliegumu un savdabīgo meža struktūrelementu (koku, kāpu, lauču, smiltāju) aizsardzībai un saglabāšanai. Šī prasība nav attiecināma uz transporta infrastruktūras (autoceļu, dzelzceļa) objektu visa veida būvniecību, tai skaitā pārbūvi.

Ainaviski vērtīgajās teritorijās pašvaldība var izvirzīt nosacījumus jaunbūvju arhitektoniskajam veidolam un noteikt prasību iekļaut būvprojektā plānotā objekta vizuālās ietekmes izvērtējumu. Ja ainaviski vērtīgajās teritorijās nepieciešams teritorijas attīstības komplekss risinājums, pašvaldība var izvirzīt prasību izstrādāt detālplānojumu.

[www.geolatvija.lv](http://www.geolatvija.lv)

### 3. FAKTORI, KURI IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

#### 3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. *Labākā un efektīvākā izmantošana* ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Definīcija no “Īpašuma vērtēšanas standartiem”, LVS 401:2013, p.3.12.4.

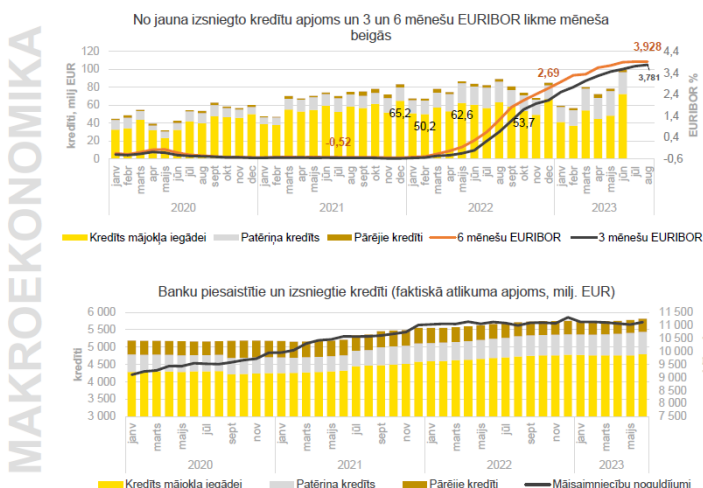
Analizējot vērtējamā Objekta raksturu un ņemot vērā:

- atrašanās vietu – Pierīgā, netālu no L.Baltezera;
- blakus pastāvošo apbūvi – mazstāvu dzīvojamās mājas;
- piebraukšanas iespējas – labas;
- tirgus situāciju, kas finansiāli attaisno un pamato esošās apbūves lietderību un atbilstību,

vērtētāja secina, ka labākais izmantošanas veids vērtējamam Objektam ir zemes gabals, kas piemērots perspektīvai apbūvei, izmantojot atļauto apbūves intensitāti.

#### 3.2. TIRGUS ANALĪZE

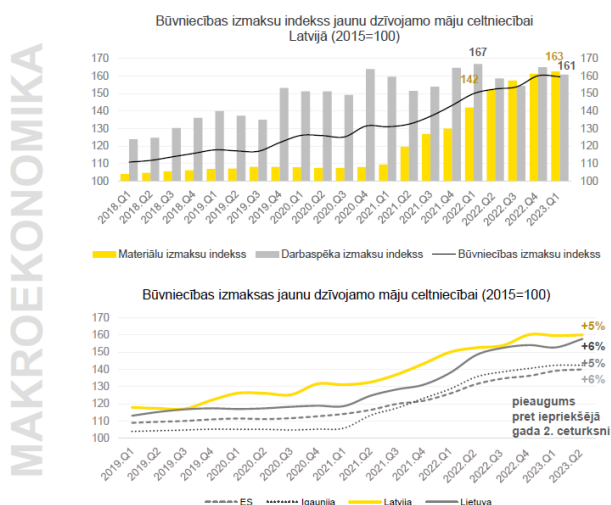
##### Procentu likmes aug, bet mājokļu kreditēšana turpinās



Pretēji gaidītajam procentu likmju kāpums vēl nav izraisījis dramatisku kreditēšanas samazināšanos vai pilnīgu tās apstāšanos. No jauna izsniegto kredītu apjoms mājokļa iegādei, rekonstrukcijai un remontam 2023. gada pirmajā pusgadā samazinājies par 11%, salīdzinot ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu (298,6 milj. EUR šogad pret 335,6 milj. EUR pērn). Savukārt mājokļu kredītu faktiskā atlikuma apjoms ir pieaudzis tikai par 3%. Noguldījumu faktiskā atlikuma apjoms ir palicis gandrīz nemainīgs.

Konkrētie trīs rādītāji liecina ne tikai par lēnāku hipotekāro kredītu aizņemšanās tempu, bet norāda uz to, ka pircēji pirmajai iemaksai atvēlē krietni lielākas summas. Ņemot vērā arvien pieaugušo Euribor, kas visos likmes periodos 2023. gada augustā jau pārsniedz 3.6%, tādējādi sadārdzinot arī kredītmaksājuma apmēru, potenciālie pircēji meklē papildus veidus, kā veiksmīgāk realizēt plānoto īpašuma iegādi. Aktīvi tiek izmantotas ne tikai Altum programmas un personīgie ieguldījumi, bet arī piesaistīta radu palīdzība un pārdoti mantojumus iegūtie īpašumi.

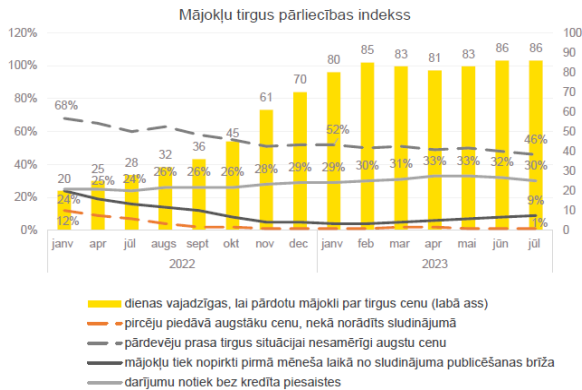
##### Būvniecība



Attīstītājiem ir pamats būt optimistiskiem, un tam ir vairāki iemesli. Pirmkārt, salīdzinot ar Lietuvu un Igauniju, cilvēki Latvijā dzīvo pārpildītos mājokļos, turklāt nereti ēkās ar sliktu tehnisko stāvokli. Ņemot vērā augstās būvmateriālu un darbspēka izmaksas, veco ēku renovācijas jautājums tiek pastāvīgi futbolēts un vienoties par atjaunošanas darbiem ēku iedzīvotājiem ir sarežģīti. Rezultātā pieprasījums pēc jaunām, kvalitatīvām mājvietām būs aktuāls arī nākotnē. To novēro arī "Latio" darījumu vadītāji – klienti daudz labprātāk izvēlas dzīvošanai gatavus īpašumus, nevis tādus, kas prasa apjomīgus ieguldījumus to atjaunošanā.

Otrkārt, attīstītāji zina, ka bankas ir pretimnākošas hipotekāro kredītu izsniegšanai mājokļiem tieši jaunajos projektos. Turklāt joprojām aktīvi darbojas arī Altum programma, kas ir liels atbalsts, piemēram, jaunajām ģimenēm un mudina potenciālo pircēju raudzīties tieši jauno projektu virzienā. Tāpat arī cilvēku uzkrājumi, kas pandēmijas laikā pieauga, nav dramatiski mazinājušies, un tas pierāda – ekonomiski šobrīd neesam zemākajā punktā.

## Mājokļu tirgus 2023. g. janvāris – augusts: Cenas jautājumā pārdevēji negribīgi piekāpjas, bet pircēji rēķinās ar bumbu savā pusē

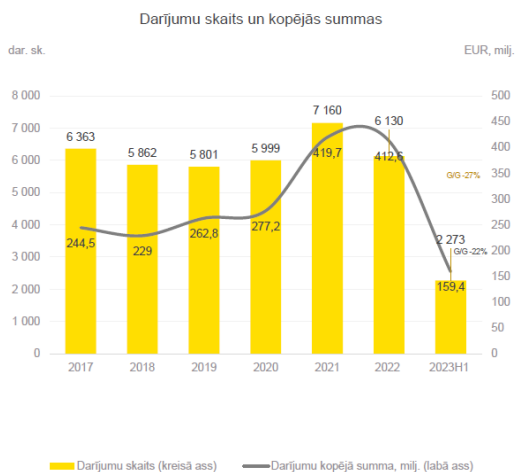


Lai gan pieprasījums pēc mājokļiem saglabājas, darījumi notiek samērā nestateidzīgi.

Palielinoties izvēles iespējām, mājokļu tirgus izteikti nostājas par labu pircējiem, kuri daudz skrupulozāk izvērtē pieejamās opcijas, bet izvēli apgrūtina pārdevēju noteiktā objekta cena. Jūlijā 46% pārdevēju ir prasījuši tirgus situācijai nesamērīgi augstu cenu par pārdošanu izlikto nekustamo īpašumu, kas rezultējas ar zaudētu vai samazinātu pircēju interesi. Likumsakarīgi pieaudz arī mājokļa pārdošanai nepieciešamo dienu skaits.

Brīdī, kad piedāvājums krietni pārsniedz pieprasījumu, pircējiem ir vairāk argumentu, ar kuriem mēģināt panākt sev izdevīgāku cenu piedāvājumu. Ņemot vērā arvien augsto EURIBOR likmi un bažas par nākamo apkures sezonu un pieaugušās izmaksas mājokļu renovācijas darbiem, pārdevēju vēlme pārdot īpašumu, iespēju robežās variējot ar cenas elastību, būtu loģisks solis – tomēr paradoksālā kārtā pārdevēji "padodas" lēni un masveida cenu samazinājums īpašumiem netiek novērots.

## Privātmājas



Privātmāju segmentā pircēju interese par savrupmājām saglabājas nemainīgi augsta. Vispieprasītākās ir tieši vidējās klases privātmājas salīdzinoši labā tehniskā stāvoklī ar platību līdz 100 m<sup>2</sup> vai jaunbūves, taču tieši šādi īpašumi tirgū nonāk ļoti maz. Ja sludinājumos parādās kāds objekts labā stāvoklī ar tirgus situācijai atbilstošu cenu, darījums notiek teju uzreiz.

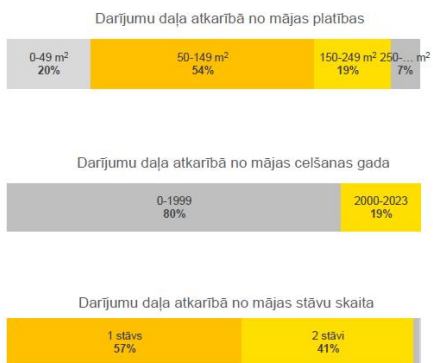
Vienlaikus tirgū atrodams daudzveidīgs privātmāju piedāvājums citās cenu kategorijās. Atrodamas gan lētākas mājas, kas prasa ievērojamas investīcijas un uzlabojumus, gan arī ekskluzīvi premium klases īpašumi. Šie sludinājumi portālos bieži vien atrodami diezgan ilgu laiku, kas skaidrojams ar iedzīvotāju nevēlēšanos iegādāties mājokli, kam vajadzīgi papildu resursi atjaunošanai un nespēju atļauties dārgāku mājokli un ar to saistītos izdevumus.

Šobrīd izteikti redzams, ka augsto rēķinu ietekmē Latvijas iedzīvotāji dod priekšroku ekonomiskām un energoefektīvām privātmājām ar alternatīviem apkures un enerģijas ieguves veidiem, piemēram, saules paneļiem un siltumsūkņiem.

Gan dzīvokļiem, gan arī privātmājām daudzi pārdevēji nosaka cenu virs vidējās tirgus cenas un atsakās to pazemināt. Tādējādi potenciālie pircēji ātri zaudē interesi un sāk meklēt citu īpašumu. Interesanti, ka šāda tendence vērojama arī īpašumiem ar līdz galam nesakārtotu dokumentāciju, piemēram, ēkām, kas nav nodotas ekspluatācijā. Sakarā ar izmaiņām nekustamā īpašuma nodokļa likumā, kas nosaka, ka no 2023. gada 1. janvāra tiek paaugstināta NIN likme 3% apmērā no kadastrālās būves vērtības tiem īpašumiem, kas saņēmuši būvatļauju pirms 2014. gada 1. oktobra un ēku nav nodevuši ekspluatācijā līdz 2022. gada 1. oktobrim, tirgū ir parādījušies visai daudzi šādu īpašumu.

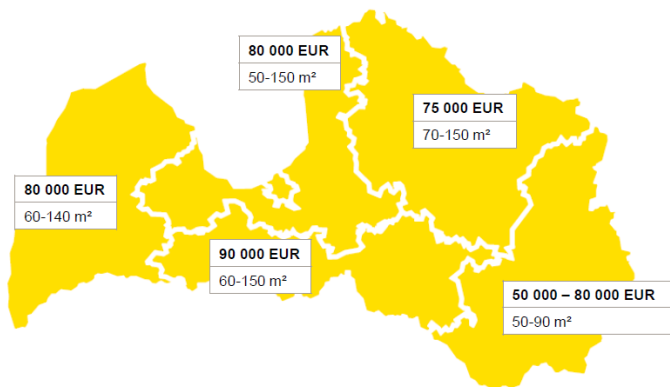
Kopumā galvenās tendences privātmāju segmentā kopš pagājušā gada nav krasi mainījušās. *Latv* eksperti novērojuši, ka vēl joprojām pircējiem vissvarīgākie faktori ir ēkas funkcionalitāte, energoefektivitāte un mūsdienīgs plānojums. Tieši šādas savrupmājas arī ir tās, kuras tirgū iztrūkst, un, ja kāda parādās, tad visai ātri arī pazūd no tirgus. Pieprasītākā lokācija nemainīgi ir Pierīga.

## Privātmājas



## Privātmāju cenas un pieprasītākās platības

\* Vidējās darījumu summas norādītas par privātmājām, kuru platība ir 50-150 m<sup>2</sup> un kas celtas līdz 1999. gadam.



Aktīvā Pierīga	
Pieprasītākās platības	80-220 m <sup>2</sup>
līdz 100 m <sup>2</sup> , celts pēc 2000.g.	90 000 EUR
100-150 m <sup>2</sup> , celts pēc 2000.g.	170 000 EUR
150-200 m <sup>2</sup> , celts pēc 2000.g.	190 000 EUR
200-250 m <sup>2</sup> , celts pēc 2000.g.	270 000 EUR

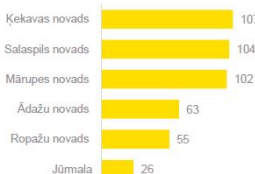
## Privātās apbūves zeme

Darījumu skaita sadalījums pa reģioniem



2023H1/2022H1	
Kurzeme	-19%
Latgale	-16%
Pārējā Pierīga	-25%
Aktīvā Pierīga	-39%
Rīga	-6%
Vidzeme	-37%
Zemgale	-28%

Darījumu skaits atsevišķos Pierīgas novados

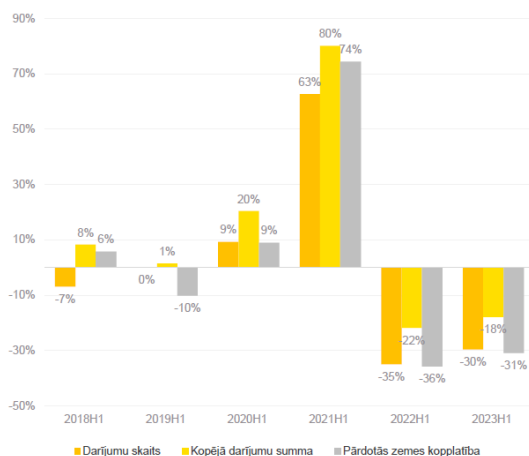


2023H1/2022H1	
Ķekavas novads	+30%
Mārupes novads	+11%
Ādažu novads	-11%
Salaspils novads	+96%
Ropažu novads	-30%
Jūrmala	-54%



## Privātās apbūves zeme

Darījumu skaita, summas un platības izmaiņas pret iepriekšējā gada pirmo pusgadu



Tā kā iedzīvotāju vēlmēm atbilstošu un tehniski labā stāvoklī esošu privātmāju piedāvājums ir ļoti niecīgs, tad pieprasījums pēc privātās apbūves zemēm ir pieaudzis gan Pierīgā, gan reģionos.

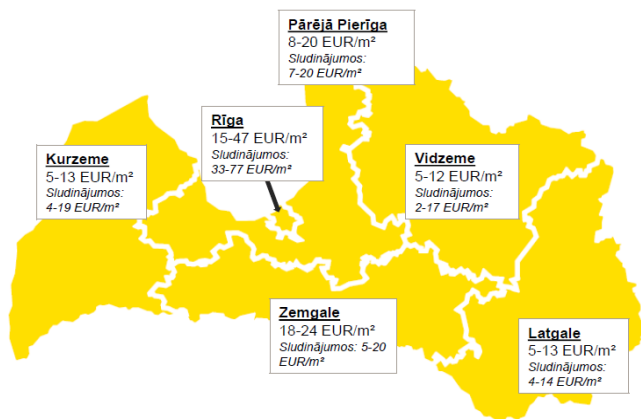
Galvenokārt savu māju būvēt gribētāji meklē apbūves gabalus ar sakārtotu dokumentāciju un pieslēgtām komunikācijām, lai atvieglotu sev būvniecības procesu. Priekšroka tiek dota videi, infrastruktūrai un sakārtotiem dokumentiem, nevis platībai.

Pircēji gaida un runā ar pārdevējiem par iespējamu cenas samazinājumu, it īpaši, ja zemei ir nesakārtota dokumentācija vai citi trūkumi, taču pārdevēji ir samērā nelokāmi. Masveidā cenas kritums nenotiek, taču daļa īpašnieku ir gatava runāt par atlaidi.

Nemainīgi visaugstākais pieprasījums ir Pierīgā, taču piedāvājums ir mazs - liela daļa kvalitatīvu apbūves gabalu jau ir pārdoti vai to īpašnieki, kuri 2020. – 2022. gadā savus īpašumus nepārdeva augstāku cenu gaidās, tagad tos neizliek pārdošanā psiholoģisku iemeslu vadītī. Vēl daļa teritoriju ir jāsakārto (jāsadala lielas platības mazās, jāizbūvē ceļi, jāpievelk komunikācijas, jāsakārto dokumenti), pirms tās var piedāvāt pārdošanai.



## Privātās apbūves zemes cenas



Vidējās cenas aktīvajā Pierīgā (EUR/m<sup>2</sup>)

	Biežāk reģistrēto pārdošanas cenu robežas	Biežāk sludinājumos publicēto cenu robežas
Ādažu novads	12-32	15-39
Ķekavas novads	8-23	7-31
Mārupes novads	19-47	12-48
Ropažu novads	10-34	17-46
Salaspils novads	11-21	15-26
Jūrmala	17-53	25-129

**Kartē:**

Biežāk reģistrētās pārdošanas cenu robežas attiecīgajā reģionā.  
Biežāk publicētās pārdošanas cenu robežas sludinājumos attiecīgajā reģionā.

Avots: [www.latio.lv](http://www.latio.lv)

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus ciematu projektu attīstītāji piedāvā zemes gabalus privātmājas celtniecībai Pierīgā, taču viens no galvenajiem izaicinājumiem ir komunikāciju pievadīšana zemes gabalam. Lai saskaņotu projektu ar pašvaldību, būtu nepieciešams, lai zeme būtu aprīkota ar komunikācijām, un tas var būt dārgi. Ja potenciālie pircēji dod priekšroku lielākām zemes gabalu platībām, tad pārdevējam var būt iespēja piedāvāt zemes gabalus ar jau pievadītām komunikācijām, lai piesaistītu klientus, kuri varētu izvēlēties piedāvāto projektu tāpēc, ka zemes gabals ir gatavs būvniecībai. Turklāt, ja zemes gabals jau ir aprīkots ar komunikācijām, tas var palielināt pircēju interesi, jo viņiem nebūs jātērē papildu laiks un nauda, lai pievienot komunikācijas. Tas varētu palīdzēt arī atrisināt kredīta izsniegšanas problēmu no banku puses, jo bankas ir piesardzīgas, ja zeme nav aprīkota ar komunikācijām, bet ir labprāt kreditē būvniecības projekta attīstību. Tāpat, ir jāatrisina piebraucamo ceļu izveidi un servitūtu reģistrēšanu. Lai pārdotu zemi Pierīgā, ir svarīgi izprast klientu vēlmes un izmantot radošus risinājumus, lai uzlabotu savu piedāvājumu un piesaistītu potenciālos pircējus. Cenas par nekustamajiem īpašumiem atšķiras atkarībā no to atrašanās vietas. Tur, kur ir blīva apbūve, bet vāji attīstīta infrastruktūra, cenas par zemes gabaliem svārstās 50–120 EUR/m<sup>2</sup> amplitūdā. Šajā gadījumā cenu svārstības nosaka subjektīvi faktori - cik ļoti pircējam patīk šī vieta un kādā summu pārdevējs ir gatavs pazemināt cenu, lai veiktu darījumu.

Galvenie faktori, iegādājoties īpašumu perspektīvai apbūvei ir:

- sakārtota apkārtējā infrastruktūra;
- skolu, bērnudārzu pieejamība;
- laba satiksme, sabiedriskā transporta pieejamība;
- zemesgabalam ir pieejamas nepieciešamās komunikācijas.

Avots: konsultācijas ar nekustamā īpašuma specialistiem

### 3.3. FAKTORI, KURI IETEKMĒ OBJEKTA VĒRTĪBU

**Pozitīvie:**

- Atrašanās vietā – Pierīgā, netālu no L.Baltezera
- Netālu atrodas sabiedriskā transporta pietura
- Asfaltēts un apgaismots piebraucamais ceļš, kas pieder pašvaldībai
- Apkārtnē pārsvarā ir privātmāju apbūve
- Zemes gabala platība un forma

**Negatīvie:**

- Īpašuma tuvumā nav infrastruktūras objektu

## 4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

---

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un sociālie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlēta vērtējuma metodika.

### Vērtējuma metodikas izvēle:

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu (1)*, *Tirgus (2)* un *Ienākumu (3)* pieejas.

**(1) Izmaksu pieeja** – ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva, vai izveides izmaksas. Šī pieeja visticamākos rezultātus dod, vērtējot jaunas ēkas un būves, kuras tiek izmantotas saskaņā ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. Vērtējot ar šo pieeju, zemes gabala tirgus vērtība tiek summēta ar ēku un būvju vērtību. Tiek ņemts vērā apbūves fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais (ārējais) nolietojums/zudums. Apbūves kopējais nolietojums var tikt definēts kā starpība starp ēku un būvju atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksām un to pašreizējo tirgus vērtību.

**Fiziskais nolietojums** atspoguļo apbūves novecošanos laika gaitā, piemēram, radušos konstruktīvo elementu un apdares defektus. Tas parāda būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpi dažādu faktoru iedarbības rezultātā.

**Funkcionālais nolietojums** rodas nepiemērota ēkas plānojuma vai apbūves neatbilstības mūsdienu prasībām rezultātā. Tas raksturo ēku un būvju neatbilstību pastāvošajiem nekustamo īpašumu tirgus standartiem.

**Ekonomiskais (ārējais) nolietojums** rodas no konkrēta nekustamā īpašuma neatkarīgu ārējo faktoru ietekmē. To izraisa ekonomiskā stāvokļa pasliktināšanās, apkārtējās vides attīstības virziena maiņa, izmaiņas teritoriālpilnījumā un citi līdzīgi iemesli. Minētais nolietojums būtiski ietekmē objekta ātras pārdošanas iespējas.

**(2) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** ar tirgus pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Tās pamatprincips nosaka, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Strādājot ar šo pieeju, tiek veikta nepieciešamo datu atlase, pārbaude, analīze un izdarīta virkne nepieciešamo korekciju. Jāņem vērā, ka īpašumiem tiešām ir jābūt salīdzināmiem pēc to atrašanās vietas, izmantošanas veida, apbūves tehniskā stāvokļa un fiziskajiem parametriem. Šī pieeja visefektīvāk pielietojama ir aktīvos nekustamo īpašumu tirgus apstākļos.

**(3) Ienākumu pieeja** – ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmas konvertācija vienā kapitāla pašreizējā vērtībā.

Izmantojot **diskontētās naudas plūsmas pieeju**, īpašuma apsaimniekošanas gaitā plānotie tūrie ieņēmumi (naudas plūsmas) un valdījuma perioda beigās paredzamās pārdošanas rezultātā iegūtā naudas summa tiek diskontēta kopējā šodienas vērtībā.

Ja tiek izmantota **ienākumu tiešā kapitalizācija**, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta pēc viena gada laikā prognozējamā tūrā ieņēmuma, pielietojot tam piemērotu kapitalizācijas likmi. Šo pieeju parasti pielieto tādiem īpašumiem, kuru stāvoklis un ģenerētie ieņēmumi krasi neizmainās vairāku gadu garumā.

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Vērtētāji parasti izmanto trīs metodes aprēķinu rezultātu galīgajai saskaņošanai:

- 1) *matemātiskās izsvēršanas metode* paredz katram iegūtajam vērtēšanas rezultātam piešķirt noteiktu svāra koeficientu (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kurš ir uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- 2) *vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metode* paredz par īpašuma tirgus vērtību pasludināt ar visām vērtēšanas metodēm iegūto rezultātu vidējo aritmētisko lielumu;
- 3) *subjektīvās izsvēršanas metode* paredz intuitīvi izvērtēt izmantotās vērtēšanas metodes un to rezultātus, analizējot to priekšrocības un trūkumus. Iegūtā rezultāta ticamība šajā gadījumā ir galvenokārt atkarīga tikai no vērtētāja pieredzes un kvalifikācijas.

### Vērtējumā pielietojamo vērtēšanas pieeju izvēle:

Nekustamā īpašuma sastāvs un atļautais lietošanas mērķis, liek izdarīt secinājumu, ka vērtības noteikšanai izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

## **5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS**

---

### **5.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI**

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

### **5.2. OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS, IZMANTOJOT TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU**

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pamatprincips: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu.

Aprēķinu gaitā tiek izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma.

Īpašumu tirgus vērtību ietekmējošo faktoru korekcijas tiek izdarītas sekojoši:

- ja salīdzināmam īpašumam konkrētais faktors ir labāks kā vērtējamam īpašumam, tiek pielietots “-“ koeficients, samazinot vērtējamā īpašuma tirgus vērtību;
- ja salīdzināmam īpašumam konkrētais faktors ir sliktāks kā vērtējamam īpašumam, tiek pielietots “+“ koeficients, palielinot vērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Tirgus pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

### 5.3. SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĪSS APRAKSTS

#### Salīdzināmais objekts Nr. 1


	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Mārtiņrožu iela 34, Suniši, Garkalnes pag., Ropažu nov.,</b> robežojas ar upi L.Jugla
	<b>Kopējā platība:</b>	2329 m <sup>2</sup>
	<b>Atļautais izmantošanas veids</b>	Savrupmāju apbūves teritorija; Dabas un apstādījumu teritorija
	<b>Lietošanas mērķis:</b>	Individuālo dzīvojamo māju apbūve
	<b>Konfigurācija:</b>	Neregulāra forma
	<b>Komunikācijas:</b>	Elektrība, gāze – pieslēgums;
	<b>Piekļūšanas iespējas:</b>	Grants segums (pa ceļa servitūtiem)
	<b>Darījuma apstākļi:</b>	Pārdots: 09.06.2023.
	<b>Cena:</b>	<b>155 000,- EUR</b>

#### **Aprūtinājumi (VZD dati):**

- dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos - 0.2329 ha
- tauvas joslas teritorija gar upi - 0.0500 ha
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 0.0403 ha
- aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide - 0.0376 ha
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 0.0014 ha
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 0.0014 ha
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 0.0007 ha
- ceļa servitūta teritorija - 0.0180 ha
- ceļa servitūta teritorija - 0.0054 ha



**Salīdzināmais objekts Nr. 2**

	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Ezermuižas iela 10, Berģi, Garkalnes pag., Ropažu nov., pie Mašēnu ezera</b>
	<b>Kopējā platība:</b>	1412 m <sup>2</sup>
	<b>Atļautais izmantošanas veids</b>	Savrupmāju apbūves teritorija
	<b>Lietošanas mērķis:</b>	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme
	<b>Konfigurācija:</b>	Taisnstūra forma
	<b>Komunikācijas:</b>	Elektrība, ūdens, kanalizācija, gāze – pieslēgums;
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Brūgakmeņu segums (juridiskai personai piederošs ceļš)
	<b>Darījuma apstākļi:</b>	Pārdots: 15.02.2024.
<b>Cena:</b>	<b>105 000,- EUR</b>	

**Apgrūtinājumi (VZD dati):**

- Nav reģistrēti



**Salīdzināmais objekts Nr. 3**

	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Krastmalas iela 45, Priedkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.,</b> robežojas ar L.Baltezeru
	<b>Kopējā platība:</b>	2487 m <sup>2</sup>
	<b>Atļautais izmantošanas veids</b>	Savrupmāju apbūves teritorija; Dabas un apstādījumu teritorija
	<b>Lietošanas mērķis:</b>	Individuālo dzīvojamo māju apbūve
	<b>Konfigurācija:</b>	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme
	<b>Komunikācijas:</b>	Elektrība, ūdens, kanalizācija – pieslēgums; gāze - blakus
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Asfalta segums (pašvaldībai piederošs ceļš)
	<b>Darījuma apstākļi:</b>	Pārdots: 22.02.2024.
<b>Cena:</b>	<b>200 000,- EUR</b>	

**Apgrūtinājumi (VZD dati):**

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0057 ha
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0081 ha
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 0.0056 ha
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0225 ha
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0767 ha
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0036 ha
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0061 ha
- būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 0.0036 ha
- tauvas joslas teritorija gar ezeru - 0.0262 ha
- dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos - 0.1490 ha
- applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija - 0.0234 ha



#### 5.4. APRĒĶINU TABULA

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) piecju

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3			
Adrese	Sūnu iela 4, Baltezers, Garkalnes pag., Ropažu nov.	Mārtiņrožu iela 34, Sunīši, Garkalnes pag., Ropažu nov.	Ezermuižas iela 10, Berģi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	Krastmalas iela 45, Priedkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.			
Īpašuma sastāvs	zemes gabals	zemes gabals	zemes gabals	zemes gabals			
Īpašumtiesības uz zemes gabalu	privātipašums	privātipašums	privātipašums	privātipašums			
Atļautais izmantošanas veids	Savrupmāju apbūves teritorija; Dabas un apstādījumu teritorija	Savrupmāju apbūves teritorija; Dabas un apstādījumu teritorija	Savrupmāju apbūves teritorija	Savrupmāju apbūves teritorija; Dabas un apstādījumu teritorija			
<b>Īpašumu pārdošanas cena, EUR</b>	x	<b>155 000</b>	<b>105 000</b>	<b>200 000</b>			
Zemes gabala platība, kv.m.	2 162	2 329	1 412	2487			
Zemes gabala 1 kv.m. cena, EUR	x	66,55	74,36	80,42			
Darījuma laiks / apstākļi	x	pārdots: 09.06.2023.	pārdots: 15.02.2024.	pārdots: 22.02.2024.			
Korekcija		0%	0%	0%			
Zemes gabala kopējās platības koriģētā 1 kv.m. cena, EUR	x	66,55	74,36	80,42			
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas %					
Atrašanās vieta	Baltezers, Garkalnes pag., Ropažu nov.	0%	0,00	-5%	-3,72	0%	0,00
Ainaviskums	netālu no L.Baltezera	-10%	-6,66	0%	0,00	-10%	-8,04
Zemes gabala platība	optimāla izmantošanas veidam	0%	0,00	-5%	-3,72	2%	1,61
Īpašumtiesības uz zemes gabalu	privātipašums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apgrūtinājumi (aizsargjoslas vai ceļu servitūti)	maz ietekmējošie	3%	2,00	-5%	-3,72	0%	0,00
Apbūve	nav	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība	blakus - elektrība, ūdens, kanalizācija, gāze	3%	2,00	-5%	-3,72	-5%	-4,02
Piebraucamie ceļi	asfalta segums	3%	2,00	0%	0,00	0%	0,00
Piekļūšanas iespējas	pašvaldībai piederošs ceļš	3%	2,00	3%	2,23	0%	0,00
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra forma	0%	0,00	0%	0,00	3%	2,41
Apaugums	koki un krūmāji	-10%	-6,66	0%	0,00	-10%	-8,04
Reljefs	nav līdzens	0%	0,00	0%	0,00	-3%	-2,41
Sociālās infrastruktūras attīstība tuvākajā apkārtnē	vāja	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija, %		-8%	-5,32	-17%	-12,65	-23%	-18,49
Koriģētā 1 kv.m. cena, EUR		61,23	61,72	61,92			
Līdzsvarotā vidējā cena (tirgus vērtība), EUR	61,62						
<b>Zemes gabala tirgus vērtība, EUR</b>	<b>133 200</b>						

## 6. SLĒDZIENS

---

Veicot nekustamā īpašuma - zemes gabala, *Sūnu ielā 4, Baltezerā, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā*, ar kadastra Nr. 8060 003 0385, kas ir reģistrēts Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1000 0011 7906, **2024.gada 27.jūnijā**\* novērtējumu, aprēķinātā:

*\*nekustamā īpašuma apskates datums.*

- *tirgus vērtība* ir **EUR 133 200** (viens simts trīsdesmit trīs tūkstoši divi simti euro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sagatavoja,

*Liudmila Kazlauskas*  
sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja



## **7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

---

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību, un informācija par šiem darījumiem nav ietverta vērtējumā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
- Vērtējamā objekta īpašnieks un to pārstāvji ir apliecinājuši, ka sniegtā informācija ir pilnīga un precīza. Šī informācija ir viennozīmīgi uztverta kā precīza bez tālākas faktu pārbaudes.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm.
- Vērtētājam nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs
- Novērtēšanas ziņojums ir sagatavots tikai un vienīgi pasūtītāja izmantošanai un nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo nekustamo īpašumu, bez īpašas saskaņošanas ar vērtētāju.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
- Jebkuru novērtējuma atskaitē norādīto novērtētā nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošo rādītāju izmaiņu gadījumā, noteiktā vērtība var būt neatbilstoša.

## **8. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Apliecinu, ka pamatojoties uz vislabāko pārlicību un zināšanām:

- ka informācija, kas saņemta un izmantota šajā ziņojumā, ir patiesa un pareiza,
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par novērtējamo īpašumu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Vērtēšanas Standartiem,
- esmu veikusi nekustamā īpašuma apskati, par kuru tiek veidota atskaite.

2024.gada 03.jūlijā

*Liudmila Kazlauskas*  
Nekustamā īpašuma vērtētāja  
LĪVA Sertifikāts Nr.122

## 9. IESNIEGTIE DOKUMENTI UN PIELIKUMI

### Nodalījuma noraksts

**Rīgas rajona tiesa**

**Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000117906**

**Kadastra numurs: 80600030385**

**Sūnu iela 4, Baltezers, Garkalnes pag., Ropažu nov.**

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8060 003 0385. Atdalīts no nekustama īpašuma Dzilnas iela 1b, Baltezers, Garkalnes pag., Rīgas raj. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 492). <i>Žurn. Nr. 30000607382, lēmums 21.11.2003., tiesnese Olīta Blūmfelde</i>		0.2162 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Investīciju akciju sabiedrības "Parekss ieguldījumu sabiedrība", nodokļu maksātāja kods 40003577500. <i>Grozīts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (300001912537)</i>	1	
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		30214.00 LVL
1.3. Pamats: 2003. gada 3. oktobra pirkuma līgums, 2003. gada 5. novembra vienošanās. <i>Žurn. Nr. 30000607382, lēmums 21.11.2003., tiesnese Olīta Blūmfelde</i>		
2.1. Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 30000607382, 06.11.2003) un īpašniekam: Investīciju akciju sabiedrībai "Parekss ieguldījumu sabiedrība", nodokļu maksātāja kods 40003577500, mainīt nosaukumu uz " Parex Asset Management" ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrība. Pamats: 2000. gada 30. novembra Uzņēmumu reģistra lēmums Nr.125902.		
2.2. Persona: Ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrība "Parex Asset Management", nodokļu maksātāja kods 40003577500. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3. Īpašnieks: Akciju sabiedrība "Parex atklātais pensiju fonds", nodokļu maksātāja kods 40003397312.	1	
2.4. Pamats: 2007. gada 4. janvāra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300001912537, lēmums 16.02.2007., tiesnese Sarmīte Stūrmane</i>		138803.78 LVL
3.1. Persona: Akciju sabiedrība "Parex atklātais pensiju fonds", nodokļu maksātāja kods 40003397312. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Garkalnes novada dome, nodokļu maksātāja kods 90000024313.	1	
3.3. Pamats: 2008.gada 12. decembra vienošanās par zemesgabalu maiņu. <i>Žurn. Nr. 300002614400, lēmums 02.02.2009., tiesnese Antra Tiļģiņa-Zariņa</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - Lielā Baltezera 300 m aizsargjosla.		0.2162 ha
1.2. Atzīme - aizsargjosla gar Sūnu ielu - būvlaide 6 m.		0.0472 ha
1.3. Atzīme - centrālo elektrisko tīklu 20 kV gaisvadu līnijas 5 m aizsargjosla.		0.0232 ha
1.4. Atzīme - centrālo elektrisko tīklu 0,4 kV gaisvadu līnijas 5 m aizsargjosla.		0.0089 ha

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.5. Atzīme - centrālo elektrisko tīklu 0,4 kV gaisvadu līnijas 5 m aizsargjosla. 1.6. Pamats: 2003. gada 3. oktobra Andreja Ēķa un Investīciju akciju sabiedrības "Parekss ieguldījumu sabiedrība" nostiprinājuma lūgums, nekustamā īpašuma Sūnu iela 4 zemes robežu plāns. <i>Zurn. Nr. 30000607382, lēmums 21.11.2003., tiesnese Olīta Blūmfelde</i>	0.0096 ha

*Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.*

*Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>*

Informācijas prasītājs: Vladimirs Belomoins. Pieprasījums izdarīts 01.07.2024 18:46:31.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



**Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem**

Valsts zemes dienests

**Īpašums**

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80600030385	Sūnu iela 4	26306	100000117906	Garkalnes pagasts, Ropažu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	26306
Kopplatība:	0.2162
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	53272 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	53272 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

**Īpašuma sastāvs**

**Zemes vienības**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80600030385	1/1	26306	Sūnu iela 4, Baltezers, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV-2164

Kadastrālā vērtība (EUR):	26306
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2162
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	53272 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

Platība:	0.2162
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0324
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0324
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000

t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.1838

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.2162	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	110202	ūdenstilpes aizsargjoslas teritorija	0.2162	ha
2	-	120302	aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide	0.0472	ha
3	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0232	ha
4	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0089	ha
5	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0096	ha

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000067986	Ropažu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	80600030385	Institūta iela 1A, Ulbroka, Stopiņu pag., Ropažu nov., LV-2130

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Garkalnes pagasta zemesgrāmata	02.02.2009	-
Garkalnes pagasta zemesgrāmata	16.02.2007	-
Garkalnes pagasta zemesgrāmata	21.11.2003	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	15.09.2003	-	LR VZD Lielriņas reģionālās nodaļas Mērniecības un topogrāfijas daļa
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	02.07.2003	7 1.&	Garkalnes pagasta padome
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

## Informatīva izziņa

par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem

### Informācija par zemes vienību

- Kadastra apzīmējums: 80600030385 (skatīt vairāk [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv))
- Adrese: Sūnu iela 4, Baltezers, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV2164
- Platība: 2162 m<sup>2</sup>

Kartē ir attēlota zemes vienība (apvilkta ar zilu kontūru) un atļautā izmantošana. Kartes apzīmējumus var apskatīt [šeit](#).



## Teritorijas attīstības plānošanas dokumenti, kas attiecas uz šo zemes vienību

### PLĀNOŠANAS DOKUMENTI, KUROS NOTEIKTA TERITORIJAS IZMANTOŠANA

- Teritorijas plānojums: [Garkalnes novada teritorijas plānojums 2013.-2024.gadam ar 2015.gada grozījumiem](#)

### CITI PLĀNOŠANAS DOKUMENTI

- Pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģija: [Ropažu novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija](#)
- Pašvaldības attīstības programma: [Ropažu novada attīstības programma 2021.-2028.gadam](#)

## Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Uz šo zemes vienību attiecas teritorijas plānojuma [Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi](#), kurā ir definētas prasības visas teritorijas izmantošanai.

Šajā zemes vienībā ir noteiktas prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem šādām Funkcionālām zonām un Teritorijām ar īpašiem noteikumiem:

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1), platība: 1457 m<sup>2</sup>, attiecība pret zemes vienību: 67.5%
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA), platība: 703 m<sup>2</sup>, attiecība pret zemes vienību: 32.5%
- Ainaviski vērtīga teritorija (TIN5), platība: 2158 m<sup>2</sup>, attiecība pret zemes vienību: 99.9%

Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1) atļauts izvietot: savrupmāju, dvīņu māju, nepieciešamās saimniecības ēkas un palīg būves, ierīkot labiekārtotu publisko ārtelpu – sporta, rotaļu laukumus, apstādījumus, skvērus u.tml. Kā papildizmantošanu var paredzēt: pirmsskolas aprūpes un izglītības iestādi, pašvaldības iestādi, sporta zāli, tenisa kortus, aptieku, veterinārmedicīniskās prakses iestādi, viesu māju, viesnīcu, veikalu, kafējnīcu vai sadzīves pakalpojumu objektu (izņemot DUS, autoservisi u.tml., kas rada troksni, vibrāciju, smakas) ar tirdzniecības platību līdz 150 m<sup>2</sup>. Dzīvojamā mājā vai palīgēkās atļauts iekārtot telpas individuālajam darbam. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība – 1200 m<sup>2</sup>, dvīņu mājām – 600 m<sup>2</sup>. Maksimālais apbūves blīvums - 30%. Aprēķinot apbūves blīvumu, tajā neieskaita sezonas rakstura būves. Maksimālais stāvu skaits - 3 stāvi. Maksimālais apbūves augstums - 12 m. Saimniecības ēku un palīgēku maksimālais augstums – 6,5m (viens stāvs un mansards). Uz vienas zemes vienības var izvietot vienu dzīvojamo māju ar palīgēkām. Zemes vienības minimālā ielas fronte -15 m. Būvlaide - jāievēro iedibinātā būvlaide, ja tādas nav, tad atbilstoši ielas kategorijai, bet ne mazāka par 3m.

Dabas un apstādījumu teritorijas (DA) galvenais izmantošanas veids ir rekreācija, sports, tūrisms, brīvā laika vai kvalitatīvas dabas un kultūrvides nodrošināšana, ietverot ar atbilstošo funkciju saistītās ēkas un būves. Dabas un apstādījumu teritorijā atļauts izvietot un ierīkot: brīvdabas estrādi, paviljonu, skatu torni, mežaparku, parku, skvēru, apstādījumus, labiekārtotu pludmali, tūrisma un dabas takas, velotrasī, slēpošanas trasī. Dabas un apstādījumu teritorijās var izvietot publiskās funkcijas nodrošināšanai nepieciešamos infrastruktūras objektus un būves, kā arī ierīkot tūrisma un rekreācijas objektiem nepieciešamās transporta līdzekļu stāvvietas un teritorijas labiekārtojumu, veikt meliorācijas sistēmu izbūvi. Dabas un apstādījumu teritorijās zemes vienības minimālo platību, pieļaujamo apbūves blīvumu, brīvo zaļo teritoriju, ēku vai būvju augstumu nosaka pašvaldība katrā konkrētā gadījumā, vadoties pēc plānotā objekta un teritorijas specifikas.

Teritorijas noteiktas gar valsts autoceļiem A1, A2 (posmam), A4 un apkārt Lielajam Baltezeram un Langstiņu ezeram. Plānojot saimniecisko darbību un apbūvi ainaviski vērtīgajās teritorijās gar



valsts autoceļiem, izstrādājams ainavu dizaina plāns, kurā jāparedz pasākumi raksturīgās meža ainavas, dabisko biotopu, saudzes kvartālu, mikroliegumu un savdabīgo meža struktūrelementu (koku, kāpu, lauču, smiltāju) aizsardzībai un saglabāšanai. Šī prasība nav attiecināma uz transporta infrastruktūras (autoceļu, dzelzceļa) objektu visa veida būvniecību, tai skaitā pārbūvi. Ainaviski vērtīgajās teritorijās pašvaldība var izvirzīt nosacījumus jaunbūvju arhitektoniskajam veidolam un noteikt prasību iekļaut būvprojektā plānotā objekta vizuālās ietekmes izvērtējumu. Ja ainaviski vērtīgajās teritorijās nepieciešams teritorijas attīstības kompleks risinājums, pašvaldība var izvirzīt prasību izstrādāt detālplānojumu.

## **Informācija par esošajām un plānotajām būvēm, kas atrodas šajā zemes vienībā**

### **REGISTRĒTĀS BŪVES**

(Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto būvju kadastra apzīmējumi un adreses (ja tādas piešķirtas))

### **PLĀNOTIE BŪVDARBI**

(Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) reģistrētas būvniecības lietas)

Šobrīd nav aktīvu būvniecības lietu.

- 
- Šai izziņai ir informatīvs raksturs.
  - Papildu informāciju un juridiski apstiprinātu izziņu iespējams saņemt pašvaldībā.

LATVIAK - 53 - 290

**LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA**

**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 122

*Liudmila Kazlauskas*  
vārds, uzvārds

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*  
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no  
2010. gada 10. decembra  
datums

Sertifikāts piešķirts  
2020. gada 11. decembrī  
datums

Sertifikāts derīgs līdz  
2025. gada 10. decembrim  
datums

  
  
Dainis Junsls  
LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559